

令和6年(ケ)第19号【物件22, 23】

注 意 書

本件は、物件22、23のみの売却です。
このファイルには売却対象外の物件についての記載が含まれていますが、物件24～27は含まれていないので、
ご確認の上、入札をご検討ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 12 日

福島地方裁判所会津若松支部

裁判所書記官 大河内 真 澄

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 12 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 12 月 17 日 午前 10 時 00 分 福島地方裁判所会津若松支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 50 分 福島地方裁判所会津若松支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 11 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
22, 23	4, 290, 000 3, 432, 000	一括	858, 000	368, 723	0
22	2, 200, 000				
23	2, 090, 000				
		</			



物 件 目 録

22 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字築部沢山

地 番 1091番86

地 目 山林

地 積 2682平方メートル

(現況)

地 目 宅地

23 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字築部沢山 1091番地86

家屋 番号 1091番86

種 類 保養所

構 造 鉄筋コンクリート造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 393.09平方メートル
2階 288.70平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約414.36平方メートル
2階 288.70平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 37.63平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類	機械室・倉庫
構 造	鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 約 35.48 平方メートル 2 階 約 12.27 平方メートル

符 号 2

種 類	車庫
構 造	鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	29.40 平方メートル

(現況)

種 類	物置
-----	----

(未登記附属建物)

種 類	冷蔵冷凍室・物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約 5.87 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 1 日

福島地方裁判所会津若松支部

裁判所書記官 大河内 真 澄

1 不動産の表示

【物件番号 22, 23】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 22, 23】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 22, 23】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も、要点のみを簡潔に記載したものになっています。
ですので、必ず現況調査報告書・評価書をよく読み、詳細については「競売ファイル・競売手続説明書」の中の「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、買い受けた不動産の引渡しを占有者から受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「競売ファイル・競売手続説明書」



の中の「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。

ただし、この書面や現況調査報告書・評価書の中で、「売却外」「目的外」「件外」などと記載された不動産はこの競売で売却していませんので、引渡命令を出すことができません。これら売却外不動産の明渡し等を求める場合は、別途訴訟等を提起しなければなりません。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「競売ファイル・競売手続説明書」の中の「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 「競売ファイル・競売手続説明書」は、閲覧コーナーに備え付けられています。



物件目録

22 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字築部沢山

地 番 1091番86

地 目 山林

地 積 2682平方メートル

(現況)

地 目 宅地

23 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字築部沢山 1091番地86

家屋 番号 1091番86

種 類 保養所

構 造 鉄筋コンクリート造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 393.09平方メートル
2階 288.70平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約414.36平方メートル
2階 288.70平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 37.63平方メートル



物件目録

(現況)

種 類	機械室・倉庫
構 造	鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 約35.48平方メートル 2階 約12.27平方メートル

符 号	2
-----	---

種 類	車庫
-----	----

構 造	鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	29.40平方メートル

(現況)

種 類	物置
-----	----

(未登記附属建物)

種 類	冷蔵冷凍室・物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約5.87平方メートル



令和 6 年（ケ）第 19 号
（物件 22～27）

令和 6 年 10 月 8 日受理

令和 6 年 12 月 20 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所会津若松支部

執行官 佐 藤 武 男

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

22 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字築部沢山

地 番 1091番86

地 目 山林

地 積 2682平方メートル

所有者 株式会社ウンノ土地

23 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字築部沢山 1091番地86

家屋 番号 1091番86

種 類 保養所

構 造 鉄筋コンクリート造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 393.09平方メートル

2階 288.70平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 37.63平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 29.40平方メートル

所有者 株式会社ウンノ土地

物 件 目 録

24 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字築部沢山
地 番 1091番353
地 目 山林
地 積 369平方メートル

共有者 株式会社ウンノ土地 持分12分の9

25 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字築部沢山
地 番 1091番363
地 目 山林
地 積 331平方メートル

共有者 株式会社ウンノ土地 持分12分の11

26 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字築部沢山
地 番 1091番364
地 目 山林
地 積 6390平方メートル

所有者 株式会社ウンノ土地

27 所 在 耶麻郡北塩原村大字檜原字築部沢山
地 番 1091番365
地 目 山林
地 積 330平方メートル

所有者 株式会社ウンノ土地

(3 枚目)

その他の事項

■物件23は公簿上の記載と次の点異なる。

主である建物

床面積 1階 414.36㎡(概測)
2階 288.70㎡(登記)

附属建物

符号1

種類 機械室・倉庫

構造 鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 35.48㎡(概測)
2階 12.27㎡(概測)

符号2

種類 物置

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

(6 枚目)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、公図写、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件物件に関して調査、目視により見分した結果は、次のとおりである。
 - (1) 物件22、24から27までの各土地について
 - ア 物件22土地上の登記建物は、物件23のみである。
物件24から27までの各土地上の登記建物は、ない。
 - イ 本各土地のうち、物件23建物の敷地の周辺部分及び駐車場等の部分は平坦であり、地割れや陥没などは見られなかった。
上記部分を除いた本各土地は、北西側から南西側に緩やかに傾斜しているほか、所々に段差があることが認められた。
なお、物件23建物の南西方向等の一体の本各土地については、樹木や笹竹などが繁茂しているほか、雑草に覆われており、進入することができない箇所が多く、各土地間の境界のほか、地割れや陥没の有無についても確認することができなかった。
 - ウ 本各土地に隣接する1091番56の土地は、登記上、第三者所有の原野であるが、現況地目は公衆用道路である。また、1091番362の土地は、登記上、第三者所有の山林であるが、現況地目は建物が建っている宅地である。
1091番312、同番313、317及び351の各土地は、登記上、第三者所有の山林であり、いずれの現況地目も同様である。
1091番354の土地は、登記上、物件22土地から分筆された第三者所有の山林であり、現況地目も同様であるところ、本各土地のうち、物件24から27までの各土地に囲まれた袋地である。
各隣接地との間で境界などに関して問題となる状況は確認できなかったが、本各土地と同様、各隣接地との境界標等を確認することができなかったため、本各土地の使用を開始するに当たっては、隣接地所有者らと境界について確認をするのが相当である。
 - (2) 物件23建物について
 - ア 主である建物
 - ・外壁に亀裂や剥がれのほか、破損箇所が見られ、また、屋根に錆びつきや剥がれが見られた。
 - ・窓ガラスが破損している箇所が複数見られた。
 - ・食堂及び女子浴室前脱衣所の天井の一部が大きく破損しているほか、客室の天井にも剥がれ落ちている箇所が複数見られた。また、女子浴室前脱衣所の床の一部が腐食しているのが見られた。
 - ・内壁にヒビや汚損が見られた。
 - ・男子浴室及び女子浴室の各浴槽の水漏れ等については、確認できなかった。
 - ・全体的に経年劣化のほか、保全状況が著しく劣悪であることが認められた。
 - イ 附属建物符号1
 - ・外壁の窓枠部分が破損しているほか、汚損が見られた。
 - ・内壁に汚損が見られた。
 - ウ 附属建物符号2
 - ・入口付近の柱が内側に押し出されており、扉の開閉が困難であることが認められた。
 - ・内部は、多数の動産が積み重なって置かれているため、内壁や床を見分することができなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

・電動シャッターの作動状況を確認することができなかったが、上記柱の関係もあり、現状の作動は困難であると思われた。

エ 未登記附属建物

・外壁に汚損が見られた。・

・内部は、多数の動産が置かれているため、内壁や床を見分することができなかった。

3 物件22及び23並びに物件26及び27については、第三者による占有は認められず、すべて所有者が占有していると認める。

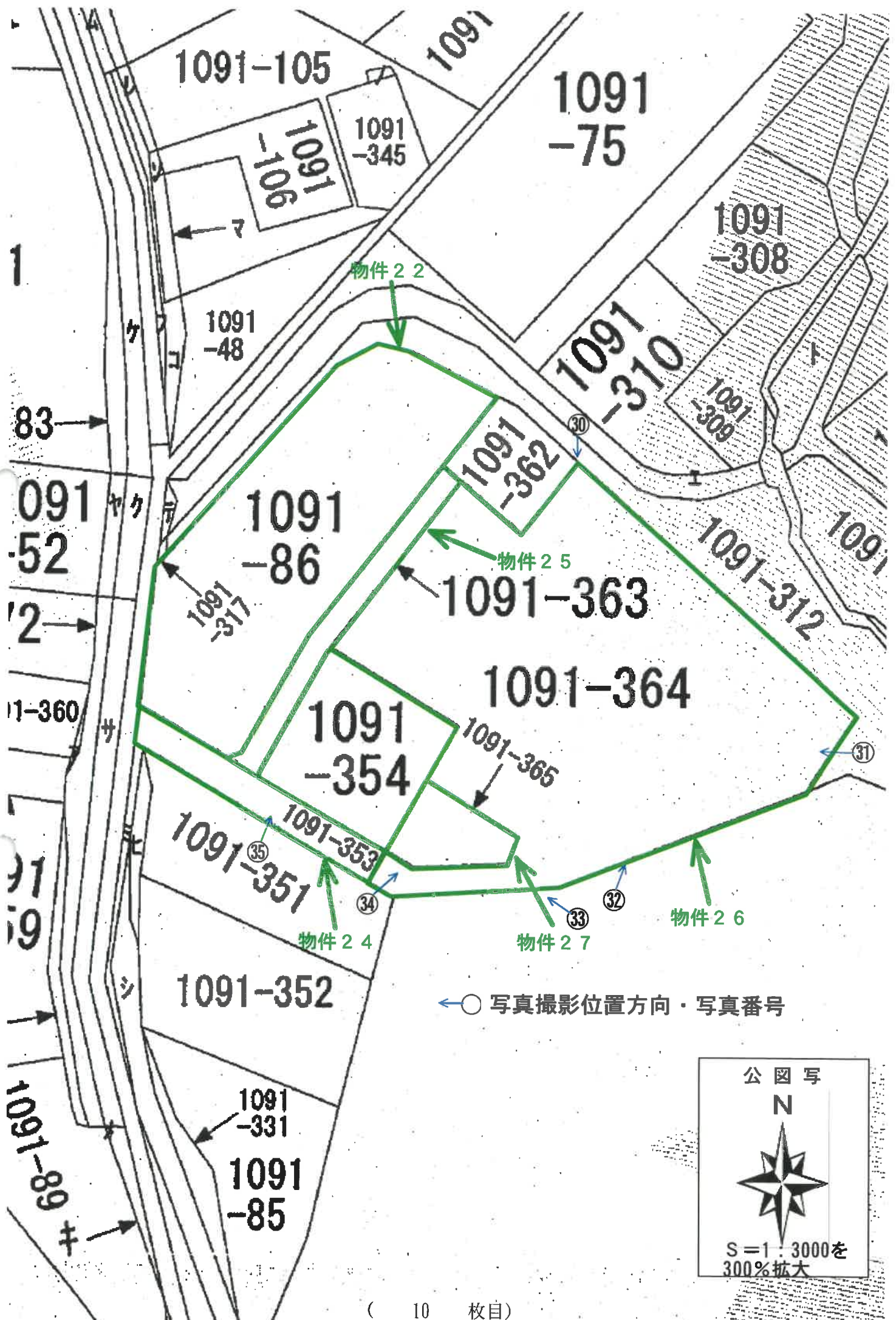
なお、物件24及び25については、共有者らとともに所有者が占有していると認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

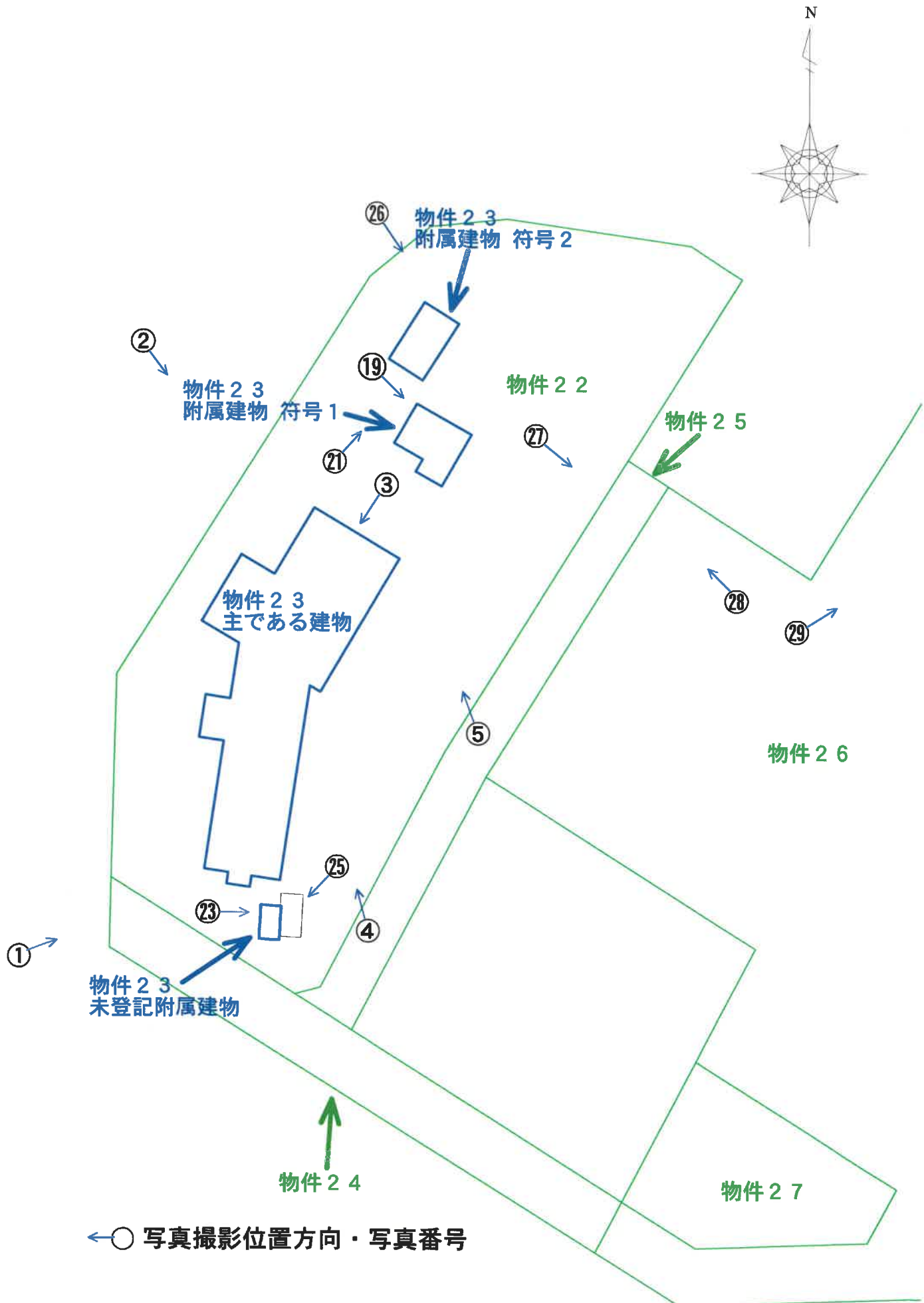
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年10月9日(水) : - :	執行官室	北塩原村に対する固定資産税に関して保有する図面の交付申請(10月21日受領)
令和6年10月10日(木) 16:25-16:30	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書交付申請(10月16日受領(16:00-16:05))
令和6年10月11日(金) 11:05-11:20	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書交付申請(同日受領)
令和6年10月17日(木) 12:05-12:25	物件所在地	占有調査、写真撮影
令和6年11月8日(金) 10:00-13:10	物件所在地	立入現況調査、写真撮影
令和6年12月6日(金) 11:15-11:20	福島地方法務局若松支局	登記事項要約書交付申請(同日受領)
令和 年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和6年11月8日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて、立ち入った。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

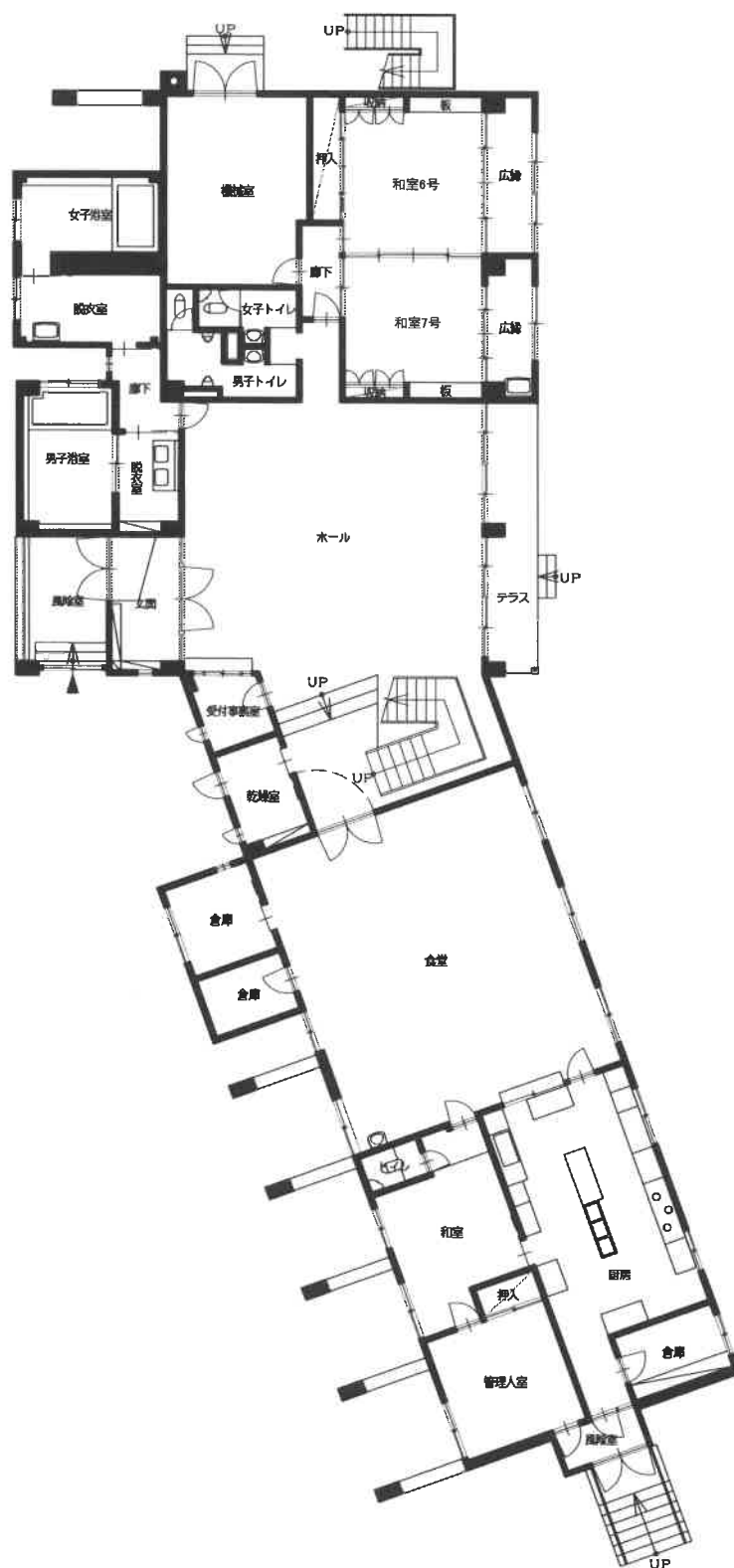
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



土地建物位置関係図

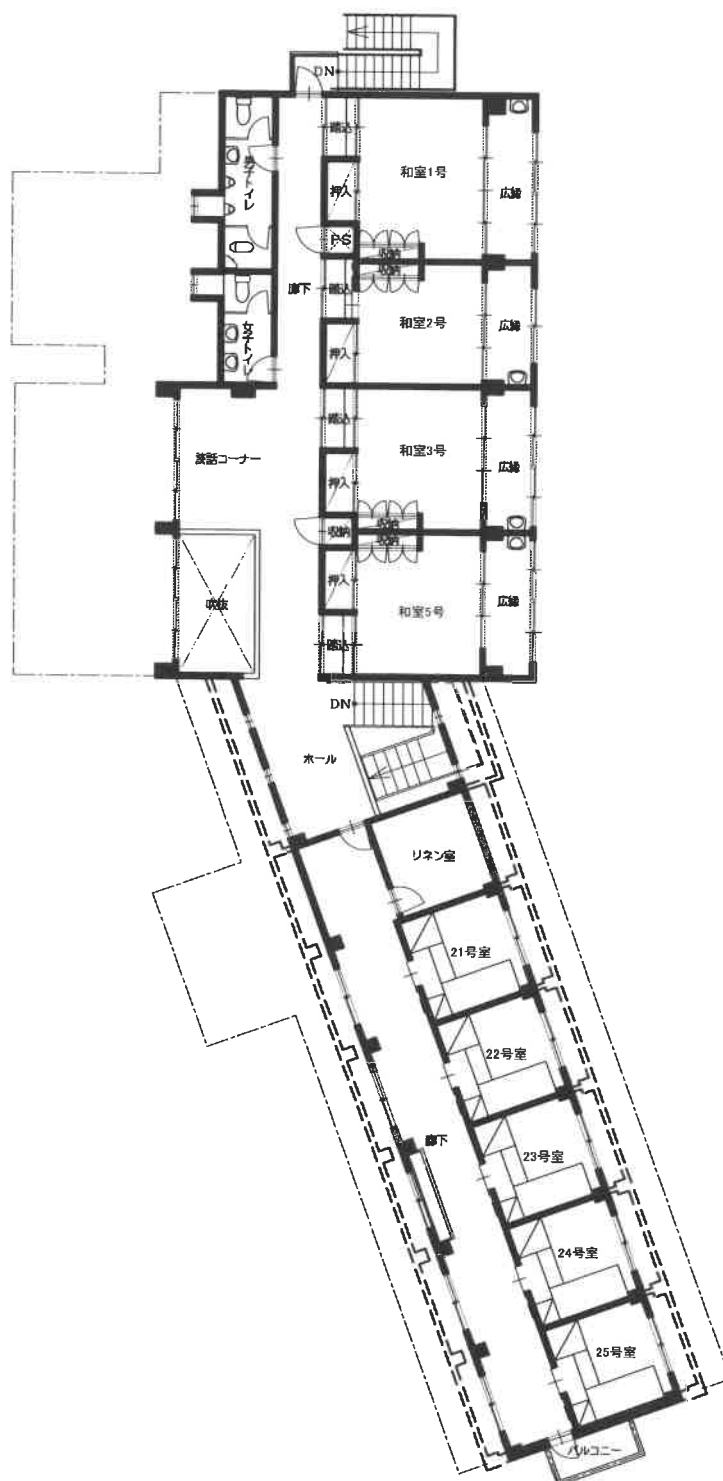


物件23 主である建物 間取図



1階平面図

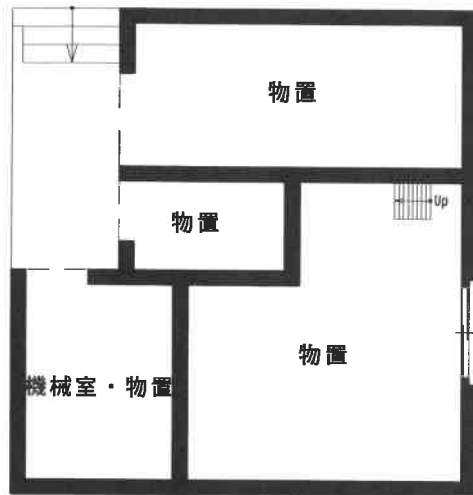
物件23 主である建物 間取図



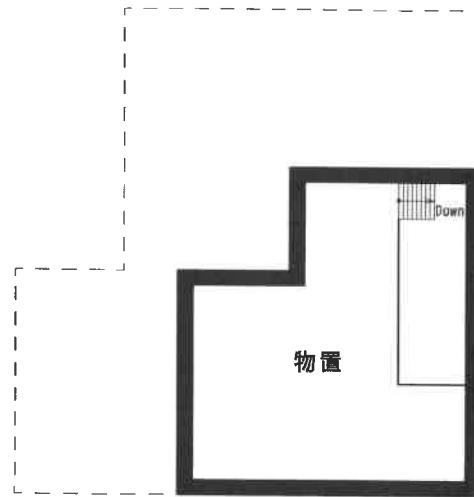
2階平面図



物件 2 3 附属建物符号 1 間取図



1 階平面図

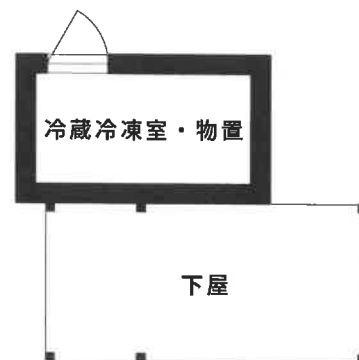


2 階平面図

物件 2 3 附属建物符号 2 間取図



物件 2 3 未登記附属建物 間取図



物件23主である建物



物件22

物件24

No. 1

物件23主である建物



物件22

No. 2

物件23主である建物



物件22

No. 3

物件23主である建物



物件22

物件25

No. 4

物件23主である建物

物件23附属建物符号1



物件22

物件25

No. 5



物件23主である建物: 1階受付事務室の状況

No. 6



物件23主である建物:1階ホールの状況

No. 7



物件23主である建物:1階食堂の状況

No. 8



物件23主である建物:1階厨房の状況

No. 9



物件23主である建物:1階管理人室の状況

No. 10



物件23主である建物:1階男子浴室の状況

No. 11



物件23主である建物:1階女子浴室の状況

No. 12



物件23主である建物:1階女子浴室前脱衣室の状況

No. 13



物件23主である建物:1階和室6号、7号の状況

No. 14



物件23主である建物:2階和室前廊下の状況

No. 15



物件23主である建物:2階和室2号の状況

No. 16



物件23主である建物:2階21号室等前廊下の状況

No. 17



物件23主である建物:2階23号室の状況

No. 18

物件23附属建物符号1

物件23主である建物



物件22

No. 19



物件23附属建物符号1:1階北西側物置の状況

No. 20

物件23附属建物符号2



物件22

No. 21



物件23附属建物符号2:物置の状況

No. 22

物件23主である建物

物件23未登記附属建物



物件22

No. 23



物件23未登記附属建物:内部の状況

No. 24

物件23未登記附属建物(下屋)



物件22

No. 25

物件23附属建物符号1

物件23附属建物符号2

物件23主である建物



物件22

No. 26



1091番362

物件26

物件22

物件25

No. 27



物件26

物件25

物件22

1091番362

No. 28



1091番362

物件26

No. 29



物件26

No. 30



物件26

No. 31



物件26

No. 32



物件27

物件26

No. 33



物件24

物件26

物件27

No. 34

物件23主である建物



物件24

No. 35

令和6年（ケ）第19号
令和6年11月8日現地調査
令和7年1月15日評価

福島地方裁判所会津若松支部 御中

評価書

（7の7 物件22～27）

評価人 不動産鑑定士

石田 英之

第1 評価額

一括価格	
金7,940,000円	
内訳価格	
物件22（土地）	金3,380,000円
物件23（建物）	金3,220,000円
物件24（土地）	金70,000円
物件25（土地）	金70,000円
物件26（土地）	金1,150,000円
物件27（土地）	金50,000円

- 1 一括価格は、物件22～27の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件22の価格は、物件23のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件23の価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
2 2	所 在 地 番 地 目 地 積	耶麻郡北塩原村大字檜原字築部沢山 1 0 9 1 番 8 6 山林 2, 682m ²	宅地
2 3	所 在	<主である建物> 耶麻郡北塩原村大字檜原字築部沢山 1 0 9 1 番地 8 6	
	家屋番号	1 0 9 1 番 8 6	
	種 類	保養所	
	構 造	鉄筋コンクリート造スレート・ 亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
	床 面 積	1 階： 393. 09m ² 2 階： 288. 70m ² 計： 681. 79m ²	1 階： 414. 36m ² (概測) 2 階： 288. 70m ² 計： 703. 06m ² (概測)
	符 号	<附属建物> 1	
	種 類	倉庫	機械室・倉庫
	構 造	鉄筋コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建	鉄筋コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	床 面 積	37. 63m ²	1 階： 35. 48m ² (概測) 2 階： 12. 27m ² (概測) 計： 47. 75m ² (概測)
	符 号	2	
	種 類	車庫	物置
	構 造	鉄筋コンクリートブロック造 亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床 面 積	29. 40m ²	
	符 号		未登記附属建物
	種 類		冷蔵冷凍室・物置
	構 造		軽量鉄骨造
	床 面 積		亜鉛メッキ鋼板葺平家建 5. 87m ² (概測)

24	所在地 地目 地積 持分	在番 目積 分	耶麻郡北塩原村大字檜原字築部沢山 1091番353 山林 369m ² 12分の9	
25	所在地 地目 地積 持分	在番 目積 分	耶麻郡北塩原村大字檜原字築部沢山 1091番363 山林 331m ² 12分の11	
26	所在地 地目 地積	在番 目積	耶麻郡北塩原村大字檜原字築部沢山 1091番364 山林 6,390m ²	
27	所在地 地目 地積	在番 目積	耶麻郡北塩原村大字檜原字築部沢山 1091番365 山林 330m ²	
番号	特記事項			
	特になし			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

物件22、24～27共通		
位 置 ・ 交 通	J R 磐越西線「猪苗代」駅の北方約17.7km（道路距離、以下同じ。） 北塩原村役場まで約25.7km	
付 近 の 状 況	会津地方の北部、標高約800mの高原に位置するリゾート地域（通称「裏磐梯」）の一角に存し、山林や原野が広がる中にペンションやキャンプ場が見られる地域で別荘も点在している。 物件は小野川湖の西方に位置し、周辺には大小様々な湖や沼が散在している。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 用途無指定 指定なし 指定なし 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 磐梯朝日国立公園（第2種特別地域） 地域森林計画対象民有林（物件26、27）
特 記 事 項	① 磐梯朝日国立公園について 磐梯朝日国立公園内の第2種特別地域に該当する。建築物や工作物の新築等や土地の形状変更（造成や整地）等の行為を行う場合、環境省東北地方環境事務所または会津地方振興局県民環境部県民生活課より自然公園法上の許可を受ける必要がある。 （行為の内容、規模により許可先が異なる） ② 境界等について 物件22、24～27はそれぞれ隣接して一団の土地となっているが、24～27は雑木や笹竹等が繁茂し、境界杭等も現地で確認できなかったことから、各物件単位及び隣接地との境界は不明確である。	

(物件 2 2)

画 地 条 件	間口約21m、奥行約40m（最長） やや不整形、三方路、ほぼ平坦 西側道路より0～0.5m程度高い、北側・北西側道路とほぼ等高 南東側隣接地より0～2m程度高い、南西側隣接地とほぼ等高
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員約12.0m 舗装村道 北西側 幅員約4.5m 舗装私道 北側 幅員約4.5m 舗装私道
土 地 の 利 用 状 況 等	物件 2 2 土地所有者が、物件 2 3 建物を本件土地上に所有して占有している。
供給処理施設	上 水 道 前面道路に本管あり（特記事項のとおり） ガ ス 配 管 なし 下 水 道 前面道路に本管あり（特記事項のとおり） (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管又は私設管（以下、施設管という）が通っており通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず敷地内に引込むことが不可能な場合等をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	① 上水道について 西側村道内、北西側私道内に上水道管 3 0 0 mmが敷設されている。西側村道内の上水道管より北西側私道を横断して土地内へ引込管 2 5 mmが敷設されている。量水器 2 5 mmが土地内に設置されている。 ② 下水道について 西側村道内に下水道管が敷設されている。対象地内に公共枿が設置されている。 ③ その他 北東方で隣接する目的外土地 1 0 9 1 番 3 6 2 は北側私道から直接出入りできないため、物件 2 2 土地北西側私道から物件 2 2 土地内の北側を通行しているような形跡が窺えた。

(物件 2 4)

画 地 条 件	間口約7m、奥行約61m ほぼ長方形、中間画地、概ね平坦 西側道路より0～0.5m程度高い 南東側、南西側、北東側隣接地とほぼ等高
接 面 道 路 の 状 況	西側 幅員約12.0m 舗装村道
土 地 の 利 用 状 況 等	土地共有者らが雑木や笹竹等を繁茂させた状態で占有している。
特 記 事 項	公図上は、物件 2 4 土地は西側道路から東方に向かう進入路のような形状となっているが、道型は確認できなかった。また、道路との高低差から直接進入は出来ず、現況は物件 2 2 土地を経由して出入りするようになっている。 目的外土地 1 0 9 1 番 3 5 4 との接点付近で画地内の高低差約 1 ～ 2 mが生じている。

(物件 2 5)

画 地 条 件	東西約5m、南北約65m ほぼ長方形、無道路地、概ね平坦 北西側隣接より0～2m程度低い 南東側、南西側、北東側隣接地とほぼ等高
接 面 道 路 の 状 況	接面道路なし
土 地 の 利 用 状 況 等	土地共有者らが雑木や笹竹等を繁茂させた状態で占有している。
特 記 事 項	公図上は、物件 2 4 土地に接続し、目的外土地 1 0 9 1 番 3 6 2 に向かう帯状の形状となっているが、道型は確認できなかった。

(物件 26)

画 地 条 件	東西約120m（最長）、南北約95m（最長） 不整形、無道路地、概ね平坦 南東側、南西側、北東側、北西側隣接地とほぼ等高
接 面 道 路 の 状 況	接面道路なし
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が雑木や笹竹等を繁茂させた状態で占有している。
特 記 事 項	① 地域森林計画対象民有林について 森林法第5条の規定により定められた地域森林計画の対象民有林に該当する。対象民有林において樹木の伐採を行う場合には北塩原村産業課へ伐採届の提出が必要となる。

(物件 27)

画 地 条 件	東西約30m（最長）、南北約20m（最長） 不整形、無道路地、北西方から南東方にかけて緩やかに下り傾斜ではあるものの概ね平坦 南東側、南西側、北東側、北西側隣接地とほぼ等高
接 面 道 路 の 状 況	接面道路なし
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が雑木や笹竹等を繁茂させた状態で占有している。
特 記 事 項	① 地域森林計画対象民有林について 森林法第5条の規定により定められた地域森林計画の対象民有林に該当する。対象民有林において樹木の伐採を行う場合には北塩原村産業課へ伐採届の提出が必要となる。

2 建物の概況及び利用状況（物件２３）

区 分	物件２３ 主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日：昭和45年10月9日 経 過 年 数：54年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：コンクリート打放しの上吹付タイル、一部木板張り 天 井：ビニールクロス貼り、ケイカル板の上EP等 内 壁：ビニールクロス貼り、ケイカル板の上EP等 床：タイル貼り、ビニール床シート貼り、畳敷き等 設 備：電気・給排水衛生設備 その他：
床 面 積 （ 現 況 ）	1階：414.36㎡ 2階：288.70㎡ 計：703.06㎡ *現況概測による
現況用途等	現況用途：保養所 間取り：別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が本建物を保養所（空き家）として所有している。
特記事項	①物理的損傷について 目視した範囲では、経年劣化による損傷の外、外壁に亀裂や剥離、屋根に錆び付きや剥離、一部の窓ガラスの破損が見られた。内部では、内壁に亀裂や汚損が複数見られる他、食堂及び女子浴室前脱衣所の天井が大きく破損し、2階客室を中心に天井の剥離、床の一部が腐食していることを確認した。

区 分	物件 2 3 附属建物符号 1
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 : 昭和53年1月5日 経 過 年 数 : 47年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリートブロック造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : コンクリートブロック 天 井 : 屋根下地現し、木毛セメント板張り 内 壁 : 外壁現し、木毛セメント板張り 床 : コンクリート金ゴテ仕上 設 備 : 電気設備 その他 :
床 面 積 (現 況)	1 階 : 35.48㎡ 2 階 : 12.27㎡ 計 : 47.75㎡ * 現況概測による
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 機械室・倉庫 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が、機械室・倉庫（空き家）として所有している。
特 記 事 項	①物理的損傷について 目視した範囲では、経年劣化による損傷の外、屋根の継ぎ目に隙間が生じていること、窓枠部分の破損や汚損、内壁の汚損、一部の扉の建付に難があることを確認した。

区 分	物件 2 3 附属建物符号 2
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 : 昭和57年7月10日 経 過 年 数 : 43年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリートブロック造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : コンクリートブロック 天 井 : 屋根下地現し 内 壁 : 外壁現し 床 : コンクリート金ゴテ仕上 設 備 : 電気設備 その他 :
床 面 積 (現 況)	1 階 : 29.40㎡ * 登記数量と合致
現況用途等	現況用途 : 物置 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、物置（空き家）として所有している。
特 記 事 項	①物理的損傷について 目視した範囲では、経年劣化による損傷の外、出入り口付近の柱が内側へ押し出されていること、その影響により扉の開閉が困難であることを確認した。

区 分	物件 2 3 未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 : 建築年月日不詳 経 過 年 数 : 40年程度と推定 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了している
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : パネル張り 天 井 : パネル張り 内 壁 : パネル張り 床 : パネル張り 設 備 : その他 :
床 面 積 (現 況)	1 階 : 5.87㎡ *現況概測による
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 冷蔵冷凍室・物置 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が、冷蔵冷凍室・物置（空き家）として所有している。
特 記 事 項	①物理的損傷について 目視した範囲では、経年劣化による損傷の外、外壁に汚損があることを確認した。 ②築年数について 新築年月日は不詳であるが、建物現況の損傷の状態や設置されていたリモコンボックスの発売時期等から建築後40年程度が経過しているものと推定した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件22（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
22	4,870	0.80	2,682	0.90	9,400,000

ア 標準画地価格

上記標準画地価格は、次のとおり標準画地と目的物件に類似する標準地とを比較し、これに基づいて公示価格等を補修正して試算した価格と均衡が保たれていることから妥当な価格であると判断した。

地価調査 北塩原-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 4,000\text{円/㎡} & \times & 98.6 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 81 & = & 4,870\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件：100%（方位）

◇地域格差：街路条件：100%

交通接近条件：90%（村中心部への接近性）

環境条件：90%（用途の多様性、周辺の土地利用状態等）

行政的条件：100%

格 差 率：81%

イ 個 別 格 差：街路条件：100%

交通接近条件：100%

環境条件：100%

画地条件：80%（三方路、やや不整形、規模）

行政的条件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：80%

ウ 地 積：登記数量

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

②物件 24～27（土地）

対象近隣地域内における標準画地価格を査定し、次いで目的土地の個別格差等を考慮して基礎となる価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ×エ
24	800	0.65	369	1.00	190,000
25	800	0.63	331	1.00	170,000
26	800	0.47	6,390	1.00	2,402,600
27	800	0.77	330	1.00	200,000

ア 標準画地価格

本件では、物件 24～27 について、いずれも標準画地に類似する標・基準地が存在しないので、周辺の同種の取引事例等を参考にして、山林（別荘見込地）としての標準画地価格を求めた。

イ 個別格差：

物件 24：街路条件：100%
 交通接近条件：100%
 環境条件：100%
 画地条件：65%（形状、画地内高低差）
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%
 格 差 率：65%

物件 25：街路条件：90%（街路との位置関係）
 交通接近条件：100%
 環境条件：100%
 画地条件：70%（形状、画地内高低差）
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%
 格 差 率：63%

物件 26：街路条件：85%（街路との位置関係）
 交通接近条件：100%
 環境条件：100%
 画地条件：55%（形状、規模）
 行政的条件：100%
 その他の条件：100%
 格 差 率：47%

物件 2 7 : 街 路 条 件 : 85% (街路との位置関係)
 交通接近条件 : 100%
 環 境 条 件 : 100%
 画 地 条 件 : 90% (形状)
 行 政 的 条 件 : 100%
 その他の条件 : 100%
 格 差 率 : 77%

ウ 地 積 : 登記数量

エ 建 付 減 価 : なし

③物件 2 3 (建物)

目的建物の再調達原価を建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2 3	280, 000	703. 06	0. 02	3, 940, 000
2 3 附属1	180, 000	47. 75	0. 03	260, 000
2 3 附属2	150, 000	29. 40	0. 03	130, 000
2 3 未登記 附属	100, 000	5. 87	0. 03	20, 000
合計				4, 350, 000

ウ 現 価 率 :

物件 2 3 主 で あ る 建 物	a 経過年数	54年
	b 経済的残存耐用年数	0年
	c 観察減価及び中古物件の市場性	60%
	d 残価率	5%
	e 現価率	2%
	$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$	

附 属 建 物 符 号 1	a 経過年数	47年
	b 経済的残存耐用年数	0年
	c 観察減価及び中古物件の市場性	50%
	d 残価率	5%
	e 現価率	3%
	$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$	

附属建物 符号 2	a 経過年数	43年
	b 経済的残存耐用年数	0年
	c 観察減価及び中古物件の市場性	50%
	d 残価率	5%
	e 現価率	3%
	$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$	

未登記 附属建物	a 経過年数	40年
	b 経済的残存耐用年数	0年
	c 観察減価及び中古物件の市場性	50%
	d 残価率	5%
	e 現価率	3%
	$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$	

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件22土地については土地利用権等価格を控除し、物件23建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を実施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
22	9,400,000	1.00	0.25	法定地上権	2,350,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：物件23建物の土地利用権の及ぶ範囲を、物件22土地全てと判定した。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	持分 割合 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評 価 額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ×カ
22	9,400,000	-2,350,000			0.80	0.60	3,380,000
23	4,350,000	+2,350,000			0.80	0.60	3,220,000
24	190,000		9/12		0.80	0.60	70,000
25	170,000		11/12		0.80	0.60	70,000
26	2,402,600				0.80	0.60	1,150,000
27	200,000				0.80	0.60	50,000
一括価格（合計）							7,940,000

ウ 持 分 割 合：物件24について売却対象となっている債務者共有持分12分の9、物件25について売却対象となっている債務者共有持分12分の11とした。

エ 占有減価修正：特に無い。

オ 市場性修正：目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、長年維持管理がなされず放置された土地建物で、全体として規模が大きく、加えて維持管理状態の劣る各建物を有効利用するための将来の補修繕費用等の発生、また北塩原村内における同種不動産の需給動向を総合的に勘案考慮すると、土地建物一体として目的物件全体としての市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

カ 競 売 市 場 修 正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 北塩原-2

所 在 : 福島県耶麻郡北塩原村大字桧原字早稲沢 5 4 1 番
価 格 : 4,000円/㎡
位 置 : 「猪苗代」駅まで道路距離で約25km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 495㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南11m村道
用途指定等 : 都市計画区域外
建ぺい率 — 容積率 —
地 域 の 概 要 : 民宿、農家住宅等が混在する山間の住宅地域

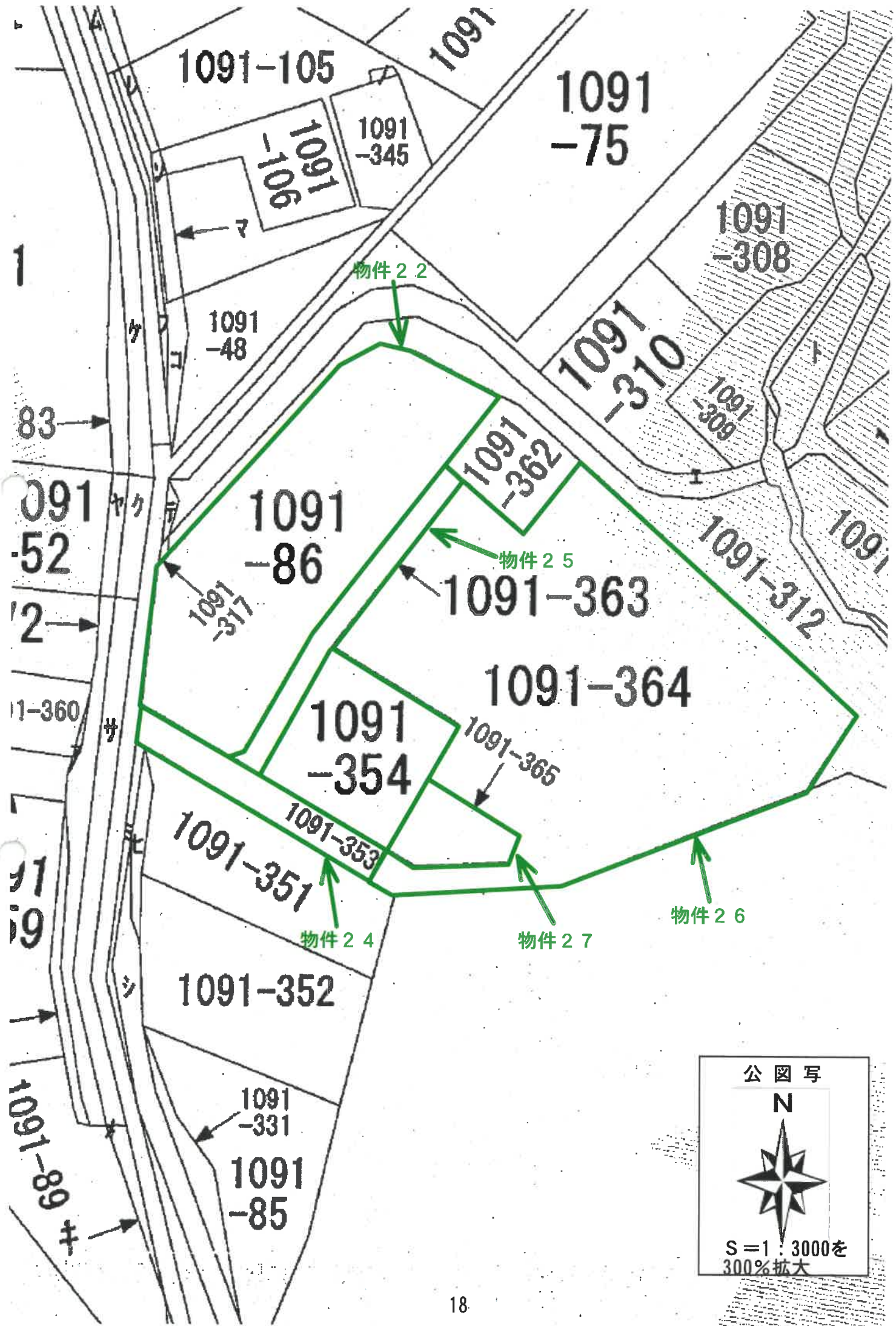
2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件22 : 50,574円
物件23 : 759,342円
物件24 : 9,335円
物件25 : 8,374円
物件26 : 161,667円
物件27 : 8,349円

第7 附属資料

公 図 写
地 積 測 量 図 写
各階平面図・建物図面写
土地建物位置関係図
建 物 間 取 図

以 上

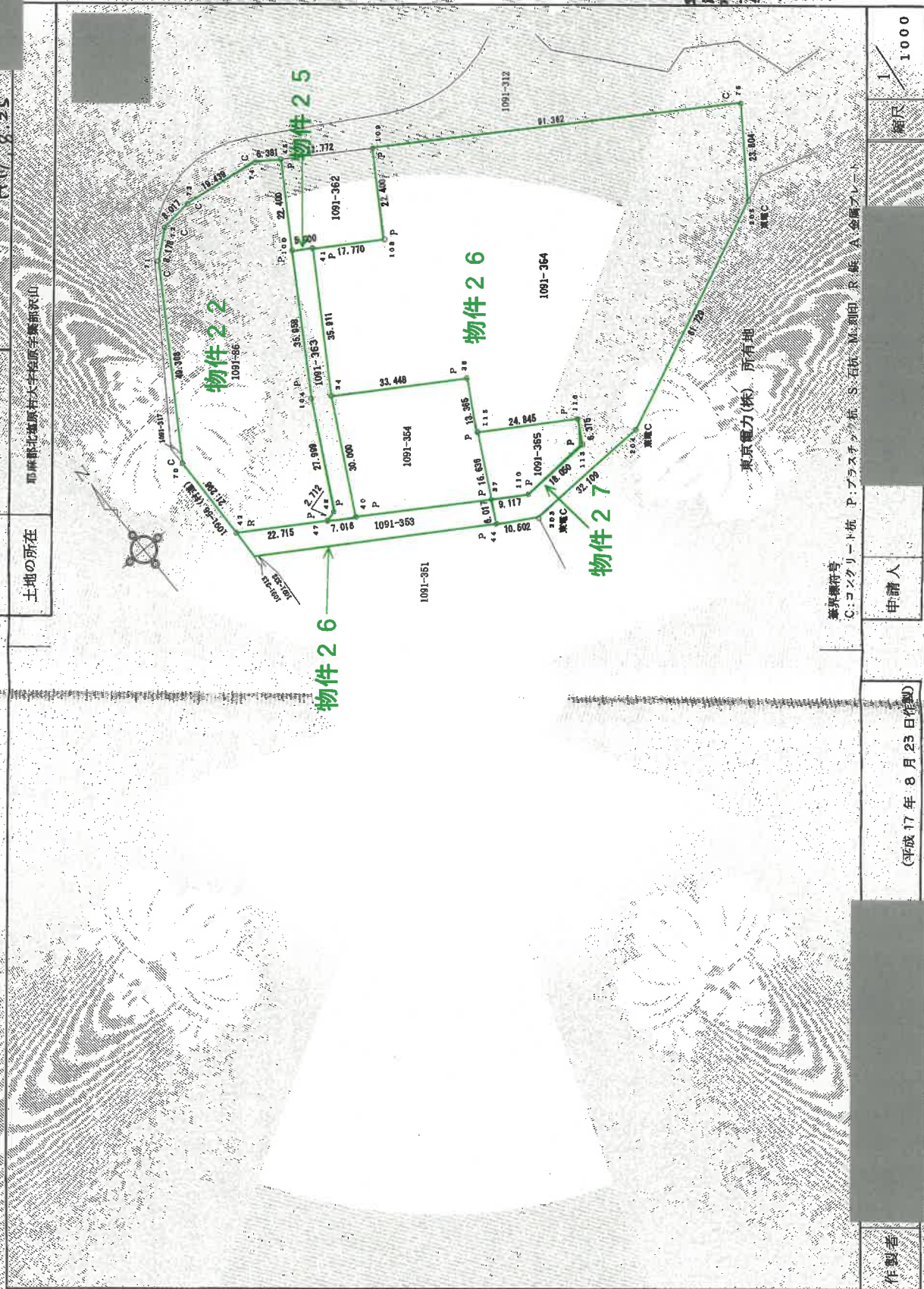


登記年月日：平成17年8月25日

1655769

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年6月25日 福島地方支務局若松支局

1091-86 1091-362~1091-365 1091-86 1091-362~1091-365 1/2
地 番 地 積 測 量 図
1091-86 1091-362 1091-363 1091-364 1091-365
土地の所在 耶麻郡北塩原村大字松原字鶴新沢山



測量係番号
C:コンクリート杭 P:プラスチック杭 S:石杭 M:測田 R:鉄 A:金属プレート

作製者 (平成17年8月23日作成)

申請人

縮尺 1/1000

(福島県土地家屋調査士会)

請求番号：9-8

(3/2)

A 3をA 4に縮小

登記年月日：平成17年8月25日

1655770

地積測量図

地番

1091-361, 1091-362, 1091-363, 1091-364, 1091-365

土地の所在

群馬県北群馬郡大子町大字長原字藤部山

座標求積表

地番	1091-361	1091-362	1091-363	1091-364	1091-365
NO	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
205	()	185140.898	22479.552	44.373	1001348.289921
75	()	185160.134	22480.077	89.225	1563105.890325
109	()	185210.128	22503.409	80.708	690968.676754
108	()	185201.140	22491.517	-9.988	-208676.965406
41	()	185200.953	22476.805	-20.777	-488996.420285
34	()	185170.363	22457.555	-48.375	-1086384.223128
38	()	185132.430	22455.753	-29.754	-669042.189906
75	()	185140.898	22479.552	25.142	565180.896384
116	()	185127.288	22500.524	-18.959	-426687.432516
113	()	185121.650	22497.549	-5.241	-140407.203309
130	()	185121.047	22479.509	4.246	95447.995214
37	()	185125.896	22471.788	-0.473	-10529.155724
44	()	185120.674	22488.980	-10.907	-248069.164800
203	()	185114.989	22477.874	-4.513	-101442.645382
204	()	185116.061	22509.965	25.809	583210.833195
		倍面積		12781.282722	
		倍面積		6390.6013610	
		倍面積		6390.60	m ²

地番	1091-365	1091-366	1091-367	1091-368	1091-369
NO	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
115	()	185140.609	22479.552	-1.392	-31291.536394
37	()	185125.896	22471.788	-19.592	-439693.116856
110	()	185121.047	22479.509	-4.246	-95447.995214
133	()	185121.650	22497.549	6.241	140407.203309
116	()	185127.288	22509.965	18.959	426687.432516
		倍面積		661.985372	
		倍面積		330.9948555	
		倍面積		330.99	m ²

座標求積表

地番	1091-361	1091-362	1091-363	1091-364	1091-365
NO	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
45	()	185222.508	22472.409	32.453	504389.987900
75	()	185226.878	22473.845	4.370	122324.586930
75	()	185228.702	22469.985	1.824	40837.058932
75	()	185227.912	22465.720	-5.790	-134282.737820
71	()	185222.721	22445.404	-48.859	-1031634.378059
70	()	185181.059	22419.927	-62.850	-411277.749950
42	()	185159.711	22412.490	-33.487	-750278.608820
47	()	185147.503	22437.334	-11.482	-257628.943588
48	()	185145.289	22440.355	25.480	571325.982300
104	()	185173.052	22433.321	55.236	1240231.886125
100	()	185203.525	22472.409	49.455	111385.459904
		倍面積		5394.245291	
		倍面積		2682.12	m ²

地番	1091-362	1091-363	1091-364	1091-365	1091-366
NO	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
100	()	185203.525	22472.409	-21.703	-487718.622527
41	()	185200.805	22476.605	-12.385	-276372.729945
108	()	185191.140	22491.517	9.318	208575.955406
109	()	185210.128	22503.409	31.368	704389.982312
45	()	185222.508	22472.409	-6.598	-146151.411400
		倍面積		1020.022069	
		倍面積		510.01	m ²

地番	1091-363	1091-364	1091-365	1091-366	1091-367
NO	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
100	()	185203.525	22472.409	-27.753	-593676.766977
104	()	185173.052	22465.321	-36.236	-1240231.886125
48	()	185145.289	22440.355	-25.480	-571325.982300
47	()	185147.503	22437.334	-4.459	-1006049.450006
40	()	185143.830	22443.650	22.771	511062.213616
34	()	185170.363	22457.555	55.315	1279519.186125
41	()	185200.805	22476.605	33.162	749369.125010
		倍面積		693.875272	
		倍面積		337.938360	
		倍面積		337.93	m ²

測量機符号

C.コンクリート杭 P.プラスチック杭 S.石杭 M.鉛印 R.鉄 A.金属プレート

作製者

(平成17年 8 月 23 日作成)

申請人

縮尺

1/1000

(福島県土地家屋調査士会)

(2/2)

請求番号：9-8

A 3をA 4に縮小

登記年月日：平成14年3月13日

2109500

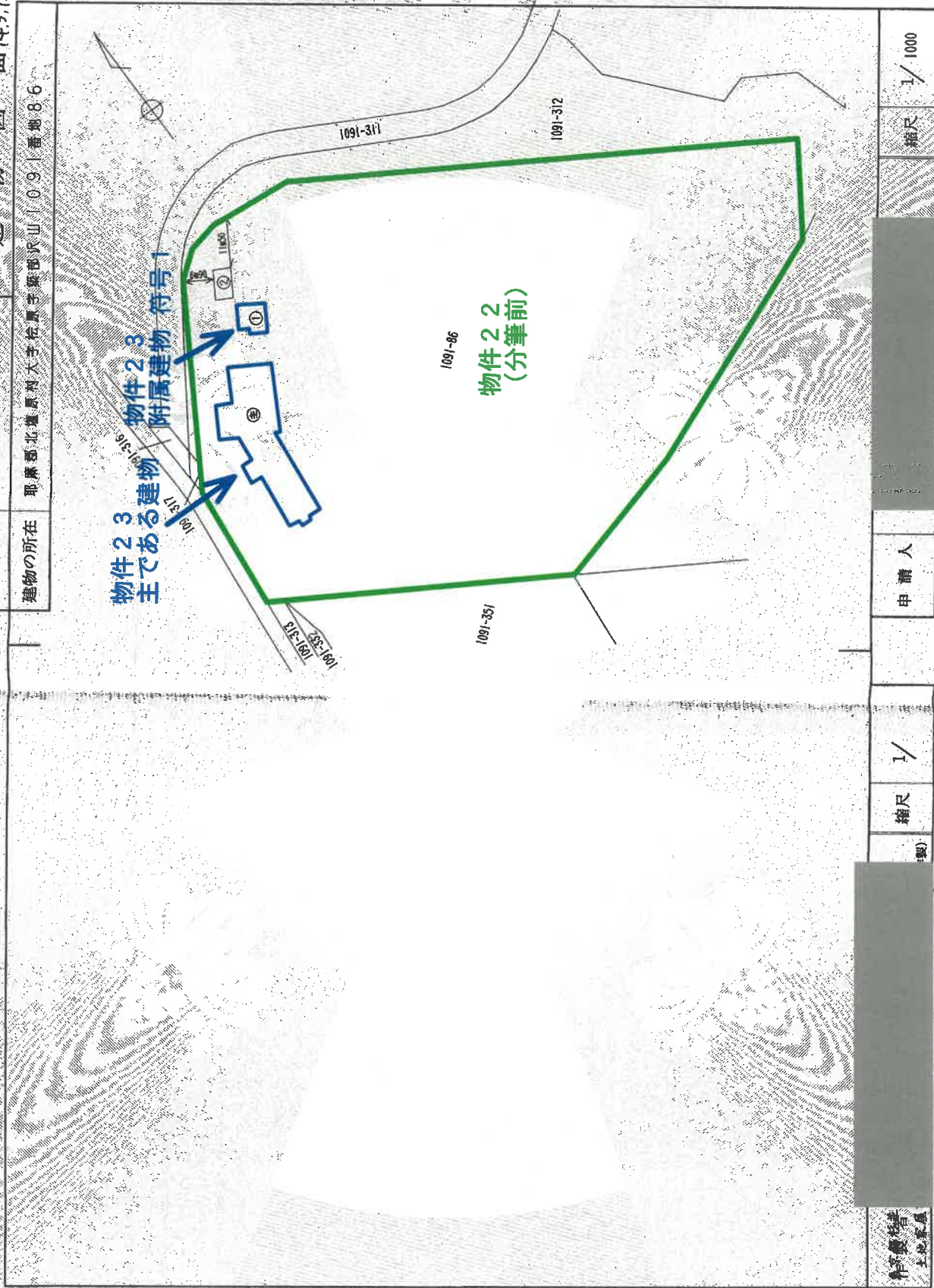
各階平面図

平成14年3月13日登記

家屋番号 1091番86

建物図面 14.3.13

建物の所在 群馬県北郷原町大字松原子新田山109番地86



作成者
土地家屋

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/1000

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年6月25日 福島地方広務局若松支局

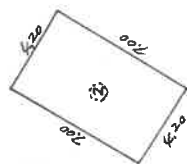
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年6月25日 福島地方方法務局若松支局

建各階平圖面 59.9.6

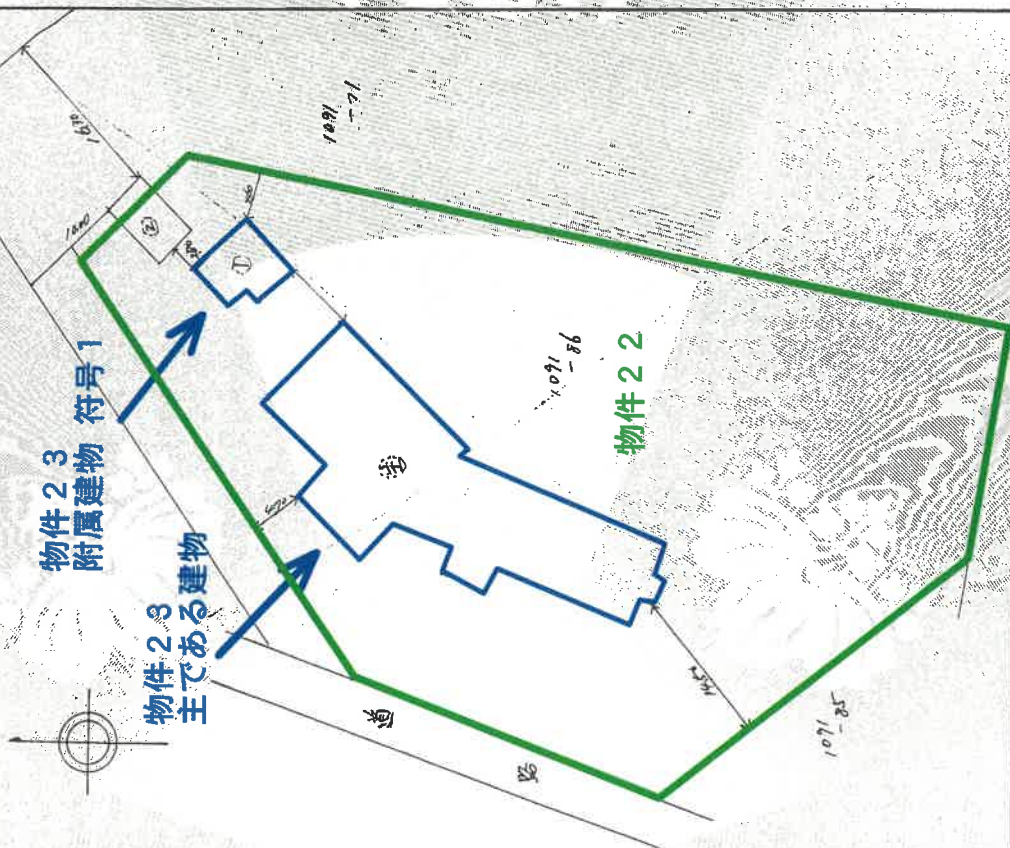
98-1601

家 屋 番 号

建築物の所在



求積 $7.00 \times 4.20 = 29.40$
面積 29.40 m^2



作者

和57年7月22日作製)

縮尺 $1/2000$

人讀中

縮尺 $\frac{1}{500}$

請求番号：6-3

A3をA4に縮小

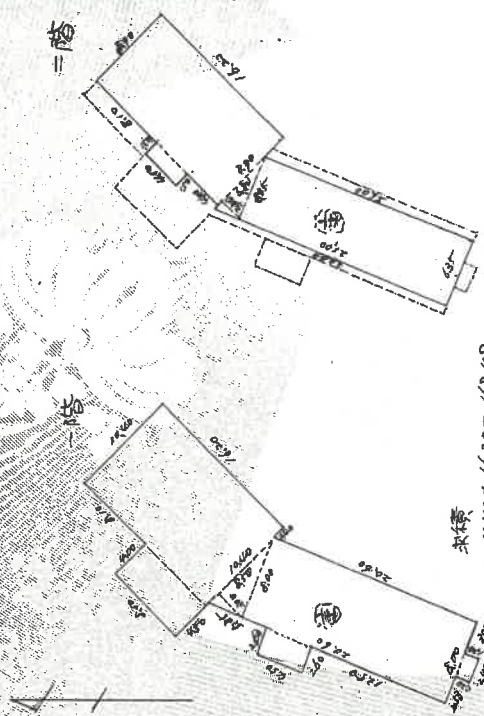
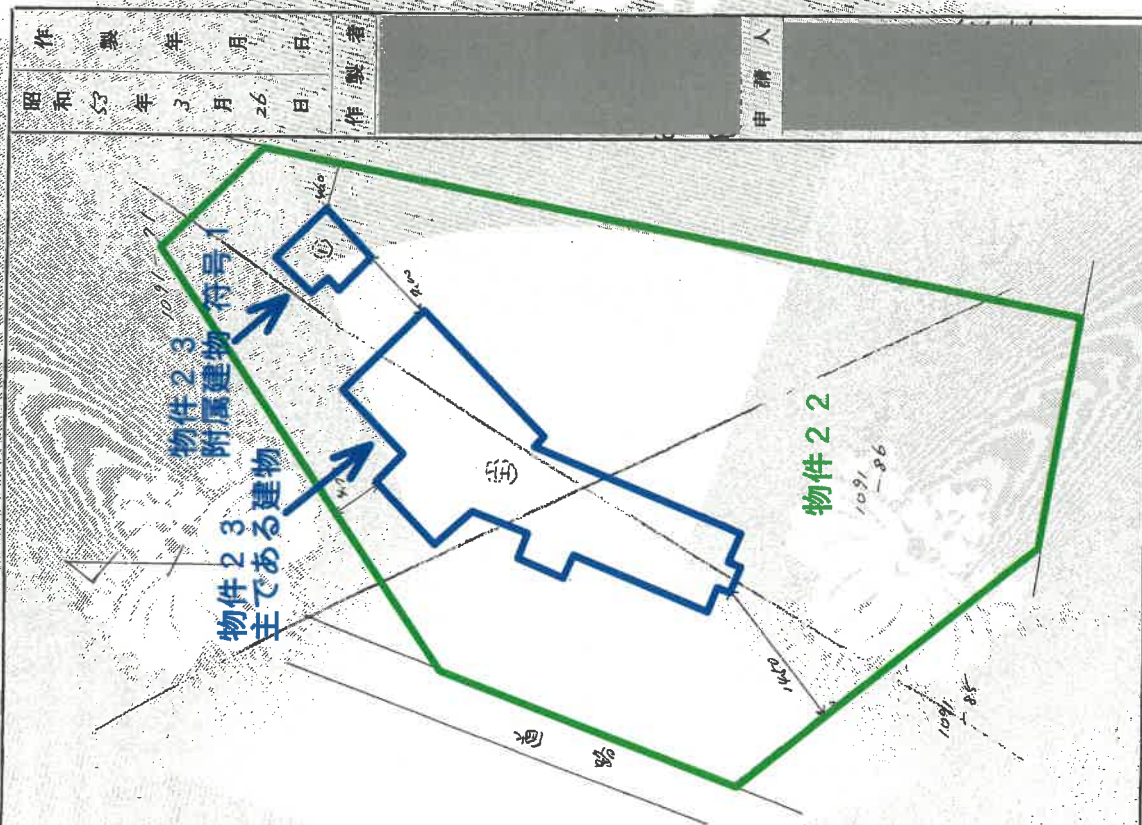
登記年月日：昭和53年3月28日

2109502

建 物 面 圖 面 圖

553.3.28

家屋番号	10911-86
建物の所在	町田町1丁目東村入字松原字築石澤山 10911-8686

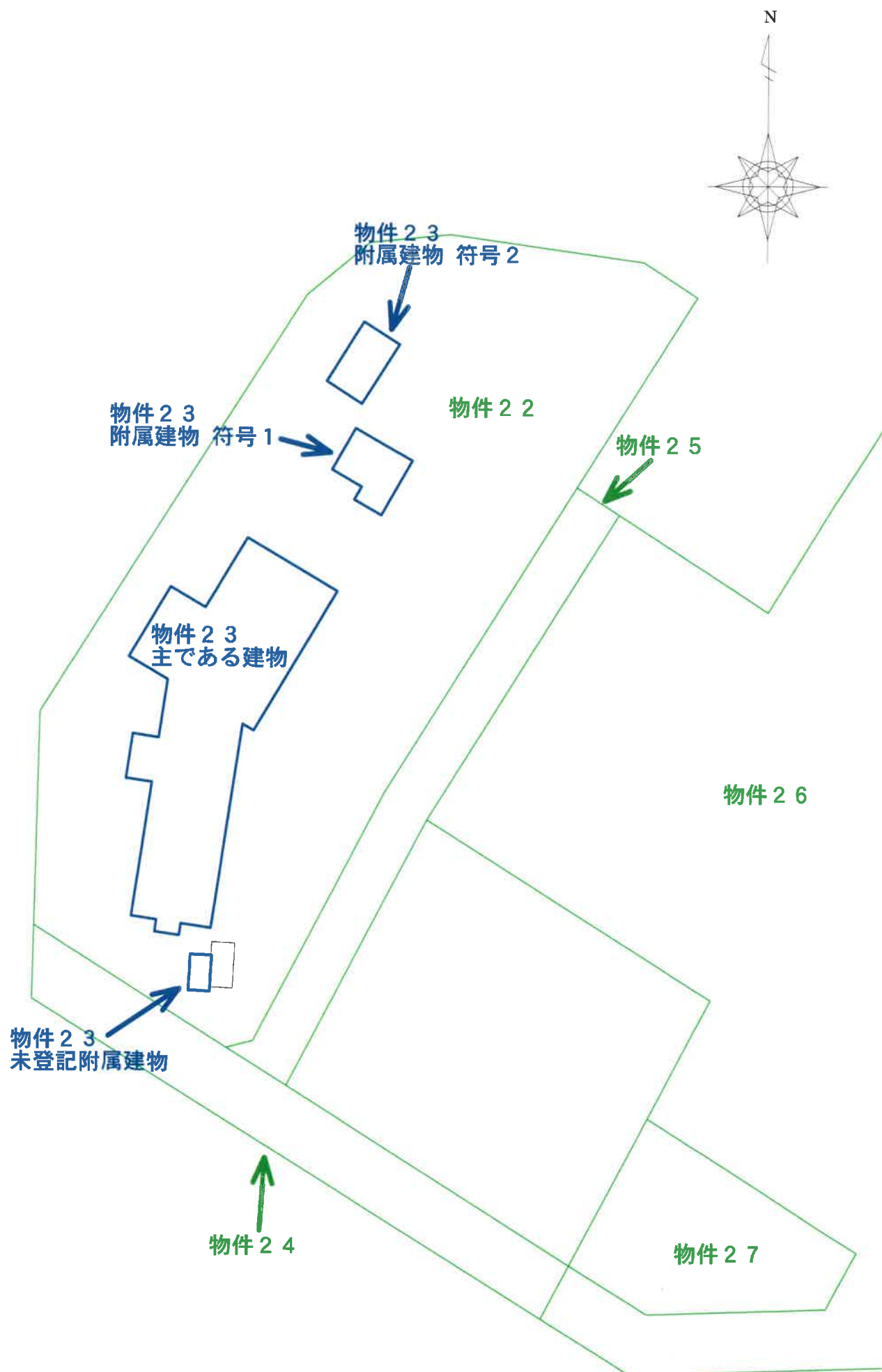
[illegible]

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

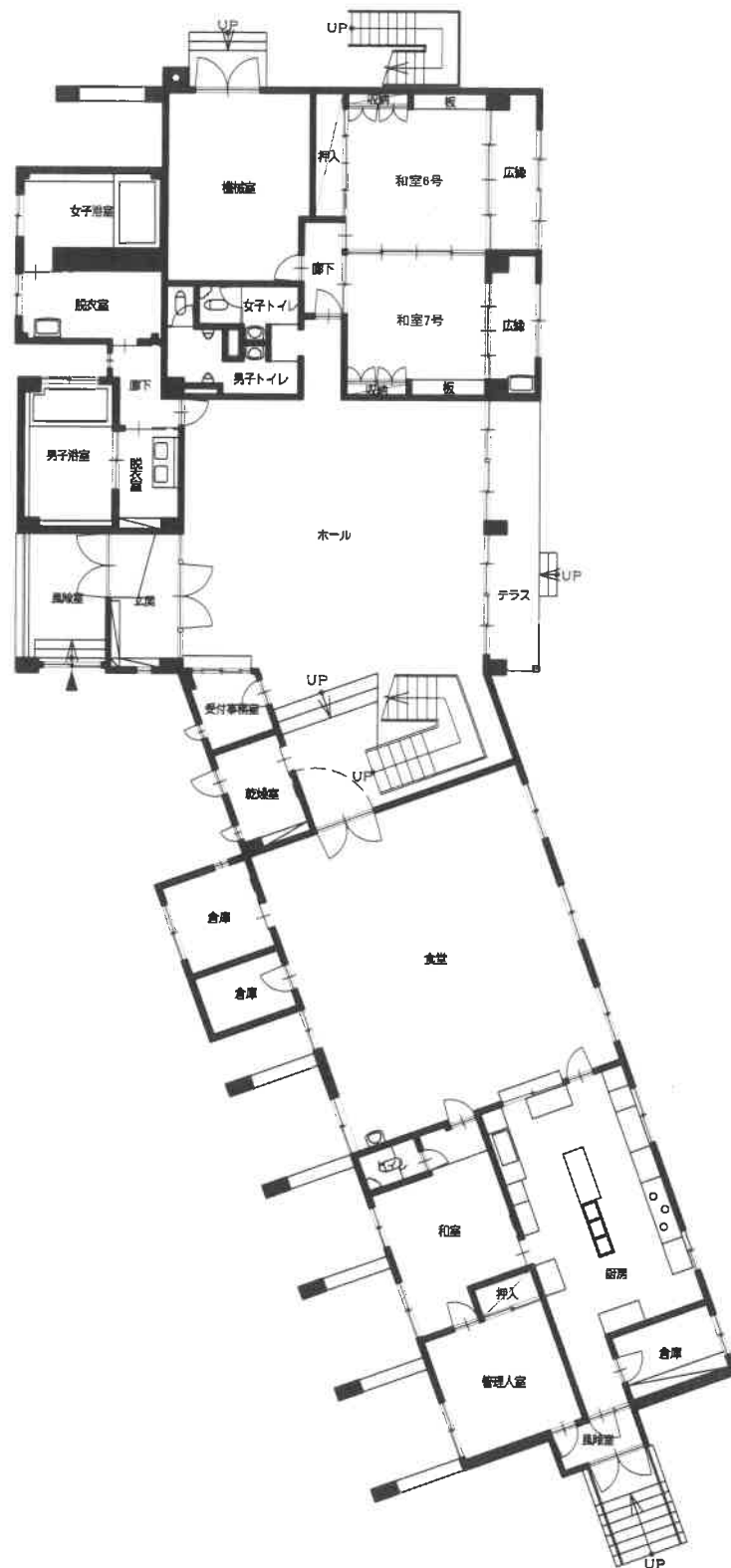
請求番号: 6-4

A3をA4に縮小

土地建物位置関係図



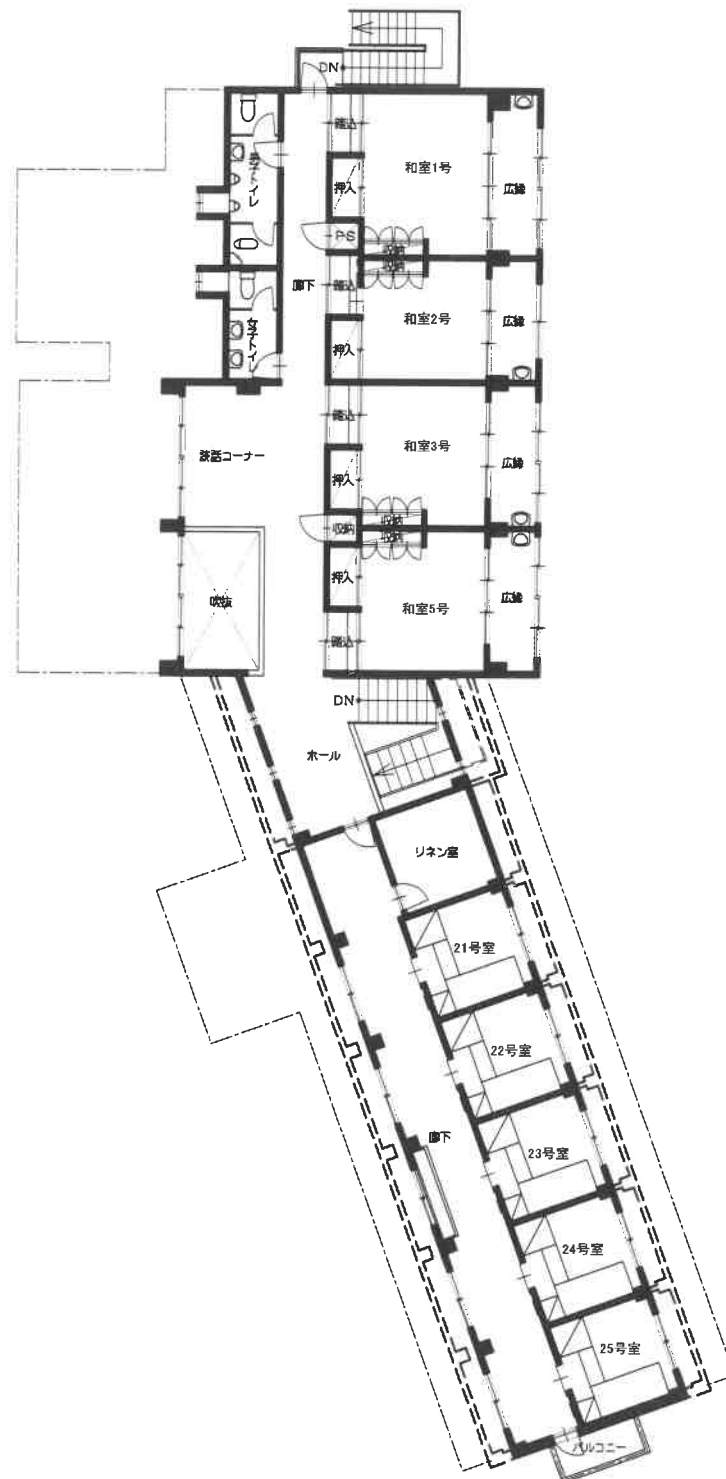
物件 2 3 主である建物 間取図



1 階平面図



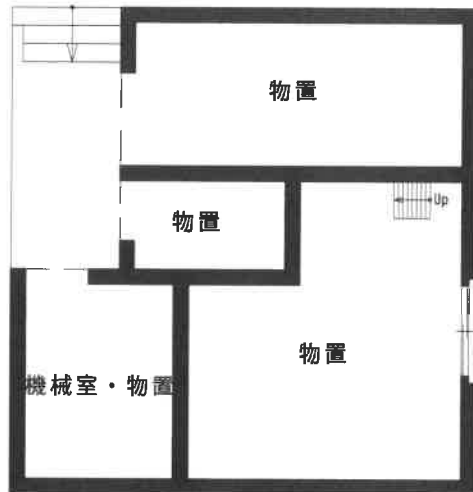
物件 2 3 主である建物 間取図



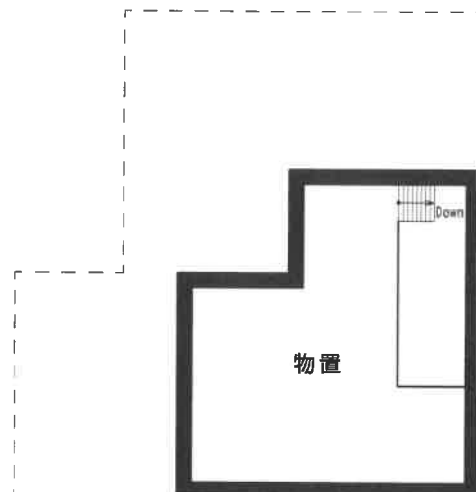
2階平面図



物件 2 3 附属建物符号 1 間取図



1 階平面図



2 階平面図

物件 2 3 附属建物符号 2 間取図



物件 2 3 未登記附属建物 間取図

